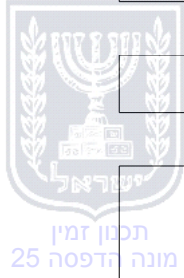


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0160952

טשרניחובסקי 98 רחובות רח/מק/93/2/ב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בשל צורת מגרש קשה מאד לתכנון ומבנים קיימים הנמצאים בחריגה מקווי בניין הקבועים בת.ב.ע. אשר אושרה לאחר שהמבנים כבר היו קיימים, מוצע שינוי בקווי בניין בהתאם לקיים בפועל ליחידה הדרומית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית טשרניחובסקי 98 רחובות רח/מק/2/93/ב

מספר התכנית 414-0160952

1.2 שטח התכנית 0.766 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
181700	קואורדינאטה X	
644300	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	טשרניחובסקי	98	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	244	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/02/2005	1619	5367	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה רח/172/2/ א במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/172 /2 /א
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /ב/1. הוראות תכנית רח/2000 /ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /ב/6. הוראות תכנית רח/2000 /ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/6
06/10/1983		2965	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה רח/93/2 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/93 /2
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /ב/2. הוראות תכנית רח/מק/2000 /ב/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /ב/2
12/05/1983		2919	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה רח/93/4 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/93 /4
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /ב/5. הוראות תכנית רח/מק/2000 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /ב/5



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רם ערמון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רם ערמון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/09/2015	רם ערמון		20/09/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/10/2015	רם ערמון		27/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/10/2015	רם ערמון		20/10/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד עמר			רחובות	טשרניחוב סקי	98	08-9469450		
	פרטי	דנה עמר-ישראלי			רחובות	טשרניחוב סקי	98	08-9469450	08-9469456	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד עמר			רחובות	טשרניחוב סקי	98	08-9469450		
פרטי	דנה עמר-ישראלי			רחובות	טשרניחוב סקי	98	08-9469450	08-9469456	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יפה אוזנה			רחובות	טשרניחובסקי	98	08-9458866	08-9366602	
בעלים	עוזיאל אוזנה			רחובות	טשרניחובסקי	98	08-9458866	08-9366602	
בעלים	דוד עמר			רחובות	טשרניחובסקי	98	08-9469450		
בעלים	דנה עמר-ישראלי			רחובות	טשרניחובסקי	98	08-9469450	08-9469456	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	המנוף	6	08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il
	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	(1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnds.co.il

(1) כתובת: החומה 12 רש"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת קווי בניין רק ליחידת המגורים הדרומית בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין בהתאם למבנים קיימים לפי תשריט ליחידה הדרומית בלבד, לפי סעיף 62 א (א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.766



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	459.6			459.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)

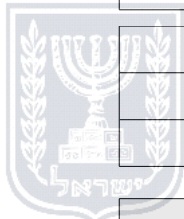
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים א'	1



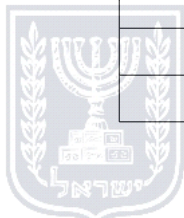
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	129	16.84
מגורים א'	637	83.16
סה"כ	766	100

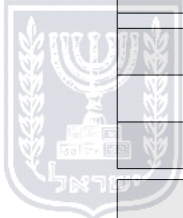
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	123	16.49
מגורים א'	622.82	83.51
סה"כ	745.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב הכניסה הקובעת	9.5	4	(3) 4	30	(2)		(1) 10	60%	766	1	מגורים אי'
5 (7)	5 (6)	4 (5)	(4)	2											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ע"פ רח/172/א.
- (2) ע"פ רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/2 ו- רח/מק/2000/ב/5.
- (3) מירבי לדונם.
- (4) לצד דרום - כמסומן בתשריט לפי הקיים בפועל. ליחידת דיור הדרומית בלבד..
- (5) לצד צפון-ליחידת דיור הדרומית בלבד..
- (6) לצד מזרח-קו בניין קדמי רחב אוסישקין.
- (7) לצד מערב-קו בניין קדמי רחב תשריחובסקי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית, 2 מקומות חנייה ליח"ד.</p>
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות של היבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או מקצתן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח כאמור.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>
<p>6.4</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<p>6.5</p>	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור על למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 32) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p>	

6.7 הוצאות הכנת תוכנית	6.7
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעים עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר, אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69[12] לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	

6.8 מרתפים	6.8
<p>תותר הקמת מרתפים לפי רח/מק/2000/ב/6 - רח/מק/2000/ב/2 - רח/מק/2000/ב/5.</p>	

6.9 היטל השבחה	6.9
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

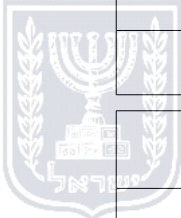
7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2

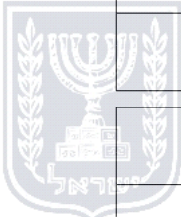
התכנית תמומש תוך 3 שנים מיום מתן תוקף

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד עמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: דנה עמר-ישראלי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דוד עמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דנה עמר-ישראלי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יפה אוזונה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עוזיאל אוזונה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד עמר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דנה עמר-ישראלי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: רם ערמון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

